



Internetexposé

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1260-0124-OE)



für das

mit einem Einfamilienhaus
mit Einliegerwohnung im Untergeschoss
sowie einem Carport
bebaute Grundstück

Garzweg 26
in 32602 Vlotho

*Die vorliegende Internet-Version enthält neben den Fotos
und den Grundrissen keine weiteren Anlagen.
Das vollständige Gutachten kann nach vorheriger
Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts
Bad Oeynhausen (05731 / 158-0) eingesehen werden.*

Auftraggeber:

Amtsgericht Bad Oeynhausen
Geschäftszeichen **003 K 034/23**

Verkehrswert (Marktwert)

zum 14.02.2024

insgesamt

rd. 147.000,00 €

in Worten:

(Einhundertsiebenundvierzigtausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Zweck	2
2. Vorbemerkungen	3
2.1 Allgemeines	3
2.2 Regionaler Immobilienmarkt	4
3. Beschreibung des Grundstücks	5
3.1 Allgemeine Angaben	5
3.2 Sonstige Angaben	5
3.3 Lage	6
3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit	6
3.5 Rechtliche Gegebenheiten	7
4. Beschreibung der baulichen Anlage	10
4.1 Allgemeines	10
4.2 Ortsbesichtigung	10
4.3 Bauart und Baujahr	11
4.4 Bauweise und Ausstattung	12
4.5 Baulicher Zustand	13
4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung	14
4.7 Bauzahlen	14
5. Wertermittlungsverfahren	16
5.1 Allgemeines	16
5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens	16
6. Ermittlung des Bodenwertes	17
6.1 Allgemeines	17
6.2 Preisvergleich zum 01.01.2023 (§ 196 BauGB)	17
6.3 Ableitung des Bodenwertes	17
6.4 Bodenwert	17
7. Sachwertverfahren	18
7.1 Gebäudedaten	19
7.2 Außenanlagen	20
7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen	20
7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlage	20
7.5 Marktanpassung	21
8. Ertragswertverfahren	22
8.1 Jahresrohertrag	23
8.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag	24
8.3 Ertragswert der baulichen Anlage	25
8.4 Ertragswert des Grundstücks	25
9. Verkehrswert (§194 BauGB)	26
Anlagen im Originalgutachten	27
Literaturverzeichnis	

1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit dem Schriftsatz vom 10.01.2024, ihr zugestellt am 16.01.2024, durch das Amtsgericht Bad Oeynhausen beauftragt, ein Wertgutachten für das Grundstück

Gemarkung: Vlotho
Flur: 3
Flurstück: 1231
Größe: 691 m²
Oostalische Anschrift: Garzweg 26
in 32602 Vlotho - im Gutachten **Grundstück** genannt -

zu erstellen.

Zweck des Gutachtens ist die allgemeine Feststellung des Verkehrswertes als Grundlage für die Wertfestsetzung gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) in einem Verfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Nach § 194 BauGB lautet die Definition des Verkehrswertes:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Bei dem Verkehrswert handelt es sich nicht um einen mathematisch exakt bestimmbaren Wert. Einzelfaktoren müssen zum Teil sowohl sachkundig beurteilt als auch sachverständig abgeschätzt werden. Insofern handelt es sich bei dem oben genannten normierten Verkehrswert um eine Prognose des wahrscheinlichsten Kaufpreises bei einer unterstellten freihändigen Veräußerung.

Bewertungsstichtag: 14.02.2024
Qualitätsstichtag: 14.02.2024 – entspricht dem Bewertungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung: 14.02.2024

Das Originalgutachten umfasst:

1	Deckblatt
27	Seiten
5	Anlagen
4	Zeichnungen
4	Fotos (einschließlich Deckblatt)
1	Literaturverzeichnis

und wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1260-0124-OE).

2. Vorbemerkungen

2.1 Allgemeines

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstiger Anlagen und Zubehör.

Grundlage der Wertermittlung bilden die getroffenen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung, welche durch die unterzeichnende Sachverständige erfolgte, alle zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie die durch die Unterzeichnerin selbst recherchierten Angaben.

Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung wurden insoweit getroffen, wie sie für die Bewertung von Bedeutung sind. Weitere Einzelheiten wurden nicht begutachtet.

Arbeitsgrundlagen im Einzelnen:

- Katasterpläne als nicht amtliche Lagepläne (www.tim-online.nrw.de) vom 16.01.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Herford vom 13.02.2024
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 22.01.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Herford vom 13.02.2024
- Auskünfte der Stadt Vlotho vom 13.02.2024
- Grundbuchauszug vom 21.12.2023
- Bauamtsakte der Stadt für das hier maßgebliche Grundstück
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford (aktuelle Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2023 und aktueller Grundstücksmarktbericht 2023)
- Mietspiegel der Stadt Vlotho (aktueller Stand 2023)
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung inkl. Fotodokumentation
- Literatur (vgl. Literaturverzeichnis)

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbuch, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Als Stichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, also der 14.02.2024, festgesetzt.

Alle Aussagen sind im Zusammenhang des Gesamtgutachtens zu interpretieren. Für die Einzelaussage wird ausdrücklich jede Haftung abgelehnt. Sämtliche Ausfertigungen sind nur mit der Originalunterschrift der Sachverständigen gültig.

Die Leistungen zur Erstellung des Gutachtens unterliegen dem Urheberschutz und sind nur für den im Gutachten benannten Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige Verwendung außerhalb des angegebenen Zwecks bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.

2.2 Regionaler Immobilienmarkt

Zur kurzen Übersicht über den regionalen Immobilienmarkt wird hier auszugsweise für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für den Kreis Herford zitiert. Der Grundstücksmarktbericht 2024 ist bislang noch nicht veröffentlicht bzw. beschlossen worden; dieser wird voraussichtlich im April 2024 erscheinen.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute Grundstücke befindet sich mit 1.196 unter dem Niveau des Vorjahres, der Geldumsatz liegt im Kreis Herford einschließlich der Stadt Herford bei rd. 468 Millionen Euro und damit auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Kaufpreise bei den bebauten Grundstücken variieren aufgrund der Verschiedenartigkeit der einzelnen Objekte stark. Mit 14 Kaufverträgen konnten im Jahr 2022 weniger Neubauten von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern inklusive Grundstück (bis 800 m²) registriert werden. Die Kaufpreise lagen mit rd. 515.000 Euro erneut ca. 16 % über dem Niveau des Vorjahres.

Neuere freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser der Baujahre ab 2010 (ohne Neubauten) wurden mit rd. 491.000 Euro (+ 18 %) über Vorjahresniveau gehandelt.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1995 bis 2009 wurde ein Durchschnittskaufpreis von rd. 388.000 Euro (+ 5 %) ermittelt. Für die Baujahre 1975 bis 1994 liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei rd. 343.000 Euro (+ 8 %). Für Objekte aus den Baujahren 1950 bis 1974 kann ein mittlerer Preis von 274.000 Euro (+ 10 %) angegeben werden. Damit konnten in allen Baujahresklassen Preissteigerungen von 5 % bis 18 % verzeichnet werden.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford, Seite 11

„In der folgenden Tabelle wird ein Überblick über die Kaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken gegeben, dabei wird nach Baujahresgruppen differenziert:

Baujahre 1950 bis 1974										
Jahr	Kauffälle insgesamt					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis Euro		Ø GFL m ²		Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl.		Ø Wohnfläche m ²	
		Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max
2022	108	274.000		618		52	1.800		149	
		92.000	491.000	304	800		675	3.040	75	280
2021	98	249.000		644		15	1.940		140	
		100.000	395.000	364	800		826	2.670	100	165
2020	134	226.000		637		78	1.560		152	
		63.000	425.000	361	800		607	3.340	82	287

Untersuchungen der Kauffälle aus dieser Baujahresgruppe haben gezeigt, dass der Preis weiterhin vom Gebäudetyp sowie vom Sanierungsstand der Objekte abhängt.

Baujahre 1920 bis 1949										
Jahr	Kauffälle insgesamt					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis Euro		Ø GFL m ²		Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl.		Ø Wohnfläche m ²	
		Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max
2022	55	265.000		643		25	1.700		159	
		100.000	400.000	410	796		810	2.620	94	223
2021	45	245.000		601		12	1.900		156	
		93.000	371.000	364	798		1.290	2.700	100	220
2020	33	217.000		634		20	1.520		159	
		85.000	413.000	441	800		710	2.990	100	236

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford, Seite 40

3. Beschreibung des Grundstücks

3.1 Allgemeine Angaben

Kataster- und Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Bad Oeynhausen
Kataster-/ Vermessungsamt:	Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung im Kreis Herford
Grundbuch von:	Vlotho
Grundbuch Blatt Nr.:	2301
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	Nr. 3
Gemarkung:	Vlotho
Flur:	3
Flurstück:	1231
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Garzweg 26
Größe des Grundstücks:	691 m ²
Eingetragene Eigentümer:	a) b) - zu je ½ Anteil -

Im Grundbuch Abteilung II eventuell eingetragene Dienstbarkeiten vgl. unter Punkt 3.5.

3.2 Sonstige Angaben

Land:	Nordrhein-Westfalen	
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	
Regierungsbezirk:	Detmold	
Kreis:	Herford	
Stadt/ Gemeinde:	32602 Vlotho	- im Gutachten Stadt bzw. Stadtverwaltung genannt -
Ortsteil:	Kernstadt	
Postalische Anschrift:	Garzweg 26	

3.3 Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt am nördlichen Siedlungsrand im Kernstadtbereich von Vlotho.

Die Stadt Vlotho, welche in den 1970er Jahren durch den Zusammenschluss der Gemeinden Valdorf, Exter, Uffeln und Vlotho gebildet wurde, liegt im Landkreis Herford am Übergang zwischen dem Ravensberger Hügelland und dem Lipper Bergland und hat ca. 20.000 Einwohner, von denen rd. 7.500 Einwohner in dem Kernstadtbereich leben. Vlotho verfügt über alle wesentlichen der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten sowie über Geschäfte für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf. Die wichtigsten Behörden und Dienstleistungsanbieter befinden sich vor Ort.

Das hier maßgebliche Grundstück liegt ca. 400 m nördlich der Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone.

Die allgemeine Anbindung von Vlotho an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraßen B 61 (Bassum - Lünen) und B 514 sowie die Autobahnen A 30 (Bad Oeynhausen - Amsterdam) und A 2 (Berlin - Dortmund) - ist als gut zu bezeichnen. Es besteht zudem eine gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (ÖPNV) mit Bus und Bundesbahn.

Die Anbindung des Bewertungsgrundstücks an das ÖPNV ist ebenfalls als gut einzuordnen. Vlotho verfügt über einen Bahnhof (ca. 1,5 km entfernt) sowie über das Stadtbusnetz; die nächste Bushaltestelle liegt in fußläufiger Entfernung zu dem Bewertungsgrundstück an der *Mindener Straße*.

Das Bewertungsgrundstück liegt als Hanggrundstück am oberen Rande eines Wohngebietes, welches sich über den gesamten Berghang erstreckt. Es liegt im Kurvenbereich des *Garzweges*, welcher als schmale Anliegerstraße ohne Geh- bzw. Radwege innerhalb einer geschwindigkeitsbegrenzten Zone (30 km/h) erstellt wurde und welcher aufgrund der topographischen Gegebenheiten mit einem relativ starken Gefälle versehen ist. Die Fahrbahn, die nördlich und östlich entlang des Grundstückes verläuft, ist mit einer Pflasterung versehen; Beleuchtungseinrichtungen (Straßenlaternen) sind vorhanden. Ausgewiesene Parkflächen existieren nicht, das Parken im öffentlichen Verkehrsraum ist aufgrund der relativen Enge der Straße daher lediglich im Kurvenbereich des *Garzweges* und auf dem Grundstück selbst möglich.

Die unmittelbare Umgebung ist zum einen durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt, die sich in den Berghang einfügt und zum anderen durch ein Waldgebiet im Norden, welches mit Wanderwegen zur Naherholung dient.

Bezüglich einwirkender Immissionen sind der Sachverständigen - außer den Üblichen von der Nachbarschaft ausgehenden - keine weiteren bekannt.

3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück ist, aufgrund der Lage in der Straßenkurve, unregelmäßig geschnitten (vgl. Anlage 3). Das Grundstück liegt an einem Berghang, welcher ein starkes Gefälle in östlicher und ein leichteres Gefälle in südlicher Richtung aufweist. Das Gebäude ist in das vorhandene Gelände eingefügt worden, wobei auf der Westseite der Bebauung das Gelände etwas abgetragen und geebnet wurde. Der sich ergebende Höhenunterschied nach Westen ist durch eine Stützmauer aus Betonsteinen überbrückt, während das weitere Gelände steil nach Westen ansteigt und durch Buschwerk befestigt ist.

Oberhalb dieses Bewuchses, also auch oberhalb des Wohnhauses, liegt der Carport, für welchen wiederum eine ebene Fläche auf dem Grundstück angelegt wurde. Ein direkter Zugang vom Carport zum Wohnhaus ist nicht gegeben; die Zufahrt erfolgt direkt vom *Garzweg*. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

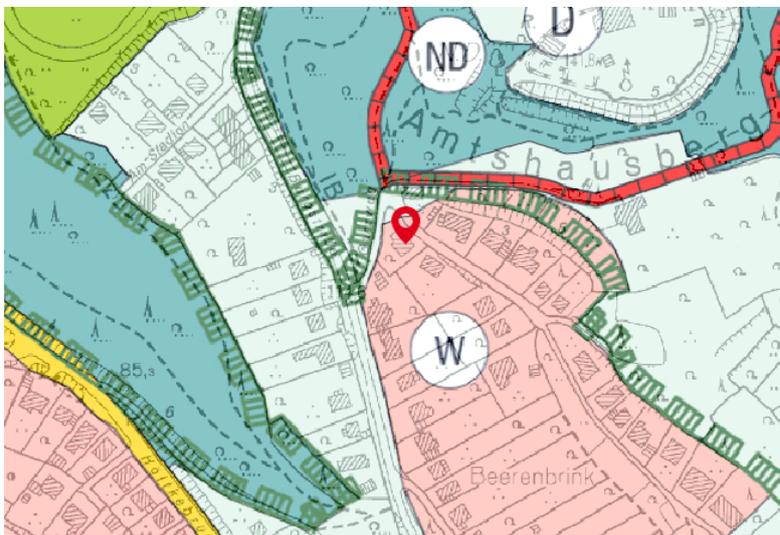
Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser bzw. die öffentliche Kanalisation, Gas, Strom sowie Telefon sind vorhanden.

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

Bebauungsmöglichkeit

- Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan sieht für das Bewertungsgrundstück eine Wohnbaufläche vor.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho

- Verbindliche Bauleitplanung:

Ein Bebauungsplan oder eine Innenbereichssatzung sind für den Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht aufgestellt worden. Nach Auskunft der Stadtverwaltung ist die Bebauungsmöglichkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Gemäß § 34 BauGB handelt es sich um die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenarten der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Besondere Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegt in dem Heilquellenschutzgebiet von Bad Oeynhausen; ein Werteeinfluss ist hieraus jedoch nicht abzuleiten. Eine Überschwemmungsgefahr ist - nach heutigem Kenntnisstand - nicht gegeben.

Altlasten

Es wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes oder der Bodengüte noch eine Untersuchung hinsichtlich evtl. vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Laut Angabe der Kreisverwaltung sind für das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster keine Eintragungen vorhanden. Es sind keine Tatsachen bekannt, die auf Altlasten hinweisen könnten. Die Unterzeichnerin konnte augenscheinlich ebenfalls keine Hinweise auf eventuelle Altlasten oder eine besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheit erkennen bzw. eventuell vorhandenes Gefahrenpotenzial feststellen.

Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach vorliegenden oder potenziell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen untersucht. Eine evtl. Altlastenproblematik bleibt in dem weiteren Bewertungsgang außer Acht und geht somit auch nicht in den Verkehrswert ein.

Wasserbuch

Gemäß den Angaben der Bezirksregierung Detmold sind für das Grundstück im Wasserbuch keine Rechte eingetragen.

Denkmalschutz

Lt. Angabe der Stadtverwaltung besteht für das Bewertungsgrundstück kein Denkmalschutz für Boden oder Gebäude.

Öffentliche Förderung

Das Objekt gilt als frei finanziert, die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) sind nicht anzuwenden.

Baulasten

Gemäß mündlicher Auskunft der Kreisverwaltung besteht für das Bewertungsgrundstück keine dienende Baulast. Herrschervermerke (Baulasten zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks) sind nicht bekannt.

Grundbucheintragungen - Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs war am Tag der Einsichtnahme folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 2:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Bad Oeynhausen, 3 K 34/23). Eingetragen am 15.11.2023.“

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung kein gesonderter Werteeinfluss beigemessen.

Grundbucheintragungen - Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind im Allgemeinen nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

Erschließungsbeiträge

Der Erschließungsbeitrag wird geregelt nach den § 127 ff BauGB. Nach dem Gesetz muss die Stadt mindestens 10 % des beitragsfähigen Aufwandes übernehmen; im Übrigen sind die Eigentümer beitragspflichtig. Des Weiteren gelten die landesrechtlichen Bestimmungen nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) zur Regelung der Beiträge bei Erneuerung und Erweiterung der Straße.

Die Straße *Garzweg* ist ausgebaut und fertiggestellt. Die innere und äußere Erschließung des Grundstückes ist vorhanden. Nach Angabe der Wirtschaftsbetriebe Vlotho sind die Erschließungskostenbeiträge für die Straße sowie für den Kanalanschluss bereits erhoben worden und sind abgegolten. Das Grundstück gilt somit als erschließungsbeitragsfrei.

Erschließungsmaßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NW begründen, sind derzeit nicht zu erwarten, können jedoch - wie bei jedem Grundstück - für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Sonstiges

Im Untergeschoss des Gebäudes ist eine Einliegerwohnung eingerichtet. Gemäß den Zeichnungen sind hier eine Kellergarage und Kellerräume genehmigt und dargestellt, tatsächlich sind die Räume jedoch überwiegend wohnlich ausgebaut. Eine Wohnungseingangstür mit einem entsprechenden Sicherheitsstandard ist nicht vorhanden, der Zugang vom Windfang zum Flur ist durch eine „normale“ Zimmertür verschließbar.

Die Räume sind ausreichend belichtet und verfügen über eine ausreichende Deckenhöhe, so dass von der Annahme ausgegangen werden kann, dass eine Nutzungsänderung zu einer Einliegerwohnung behördlicherseits ohne großen Aufwand genehmigt werden würde.

Entgegen den Zeichnungen, ist der nicht unterkellerte Bereich tatsächlich unterkellert, hier befinden sich zwei Lagerräume und die Heizungsanlage. Ein Zugang zum Garten ist an der Südseite über eine Tür gegeben.

Der Carport ist bislang nicht behördlich eingemessen worden. Da dieser bereits seit ca. 30 Jahren so vorhanden ist, ist davon auszugehen, dass der Markt nicht mehr auf die fehlende Einmessung reagieren wird. Der Umstand bleibt unberücksichtigt.

4. Beschreibung der baulichen Anlage

4.1 Allgemeines

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Die Beurteilung der Bausubstanz erfolgt nach dem optischen Eindruck. Vorhandene Abdeckungen von Wand-Boden-, Deckenflächen und dgl. wurden nicht entfernt und dementsprechend die darunter liegenden Bauteile nicht untersucht. Einzelheiten wie Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile und Baustoffe beruhen auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Es wird unterstellt, dass die Angaben der Beteiligten vollständig und richtig sind. Aussagen über Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß etc.), statische Probleme usw. sind, soweit in dieser Gutachtenerstattung aufgeführt, ggf. unvollständig und daher unverbindlich. Falls gewünscht, müssen Details untersucht werden. Bei der augenscheinlichen Überprüfung waren keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe (wie Asbest, Formaldehyd etc.) zu erkennen.

Sofern nicht anders dargelegt, wird vorausgesetzt, dass die Bebauungen, wie sie zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vorgefunden wurden, behördlicherseits genehmigt sind und dass die einschlägigen, zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Vorschriften und Normen wie Statik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz eingehalten wurden. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Alle Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Beschreibungen und Aufzählungen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Die beigefügten Zeichnungen können von der Wirklichkeit abweichen. Sie sollen lediglich einen Überblick über die Bebauungen geben.

Das in dem Gebäude vorhandene Mobiliar einschließlich der Küchenmöbel ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

4.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 14.02.2024 zwischen 11:00 Uhr und 11:30 Uhr statt. Anwesend waren die Miteigentümerin sowie die Sachverständige.

Besichtigt wurde das Wohnhaus in allen Geschossen von innen. Ferner wurden die Bebauung von außen, das Grundstück mit seinen Außenanlagen sowie der höher gelegene Carport in Augenschein genommen.

Auf dem Grundstück befinden sich weder ein landwirtschaftlicher noch ein gewerblicher Betrieb.

Wertbeeinflussende Besonderheiten, wie eventuell überlange Grenzbebauungen, ein eventueller Überbau oder andere bauliche Besonderheiten, konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden. Auch wurden keine Geräte, Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. lebendes oder totes Inventar festgestellt, welche als Zubehör gesondert zu berücksichtigen wären.

Das Wohnhaus wird durch die Miteigentümerin in Eigennutzung bewohnt; Mietverträge mit Dritten sind entsprechend nicht zu berücksichtigen.

4.3 Bauart und Baujahr

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um einen, in Massivbauweise errichteten, eingeschossigen Flachdachbungalow sowie um einen Carport aus einer Holzkonstruktion mit einer Flachdachabdeckung.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert, wobei das Untergeschoss aufgrund der gegebenen Topographie zum Nordosten komplett oberhalb des Geländeneiveaus liegt und ebenerdig begehbar ist (Eingang für die Einliegerwohnung). Im Erdgeschoss befindet sich die Hauptwohnung, welche auf der Westseite ebenerdig zugänglich ist und die über eine gepflasterte, als Rampe ausgebildete Hofauffahrt erreicht werden kann. Bislang wurde die Einliegerwohnung im Untergeschoss nicht separat vermietet, sondern durch die Eigentümer zu Wohn- und Abstellzwecken mitgenutzt, eine separate Nutzung ist jedoch möglich, auch wenn augenscheinlich keine getrennten Ablesemöglichkeiten gegeben sind.

Gemäß den Bauakten, wurde der Neubau des Wohnhauses im Jahr 1963 mit Bauschein 2003/63 behördlicherseits genehmigt. Der Baubeginn wurde im November 1963 angezeigt, die Rohbauabnahme erfolgte im Juli 1964, so dass als Baujahr das Jahr 1964 für die Bewertung zugrunde gelegt wird; entsprechend weist das Gebäude - auf den Stichtag bezogen - ein Alter von rd. 60 Jahren auf.

Für die Wertermittlung ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes ausschlaggebend. Diese bestimmt sich in der Regel aus der Differenz der durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Objekte und dem Alter des Gebäudes.

Für vergleichbare Wohnhäuser wird in dem Berechnungsmodell des zuständigen Gutachterausschusses bzw. gemäß der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vorgegeben, wobei eine ordnungsgemäße Instandhaltung unterstellt wird. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen können - je nach Art und Umfang - zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen, während eine Vernachlässigung der Bausubstanz auch eine rechnerisch verkürzte Restnutzungsdauer zur Folge haben kann.

Im vorliegenden Fall sind seit der Errichtung des Gebäudes augenscheinlich kaum Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen getroffen worden. Abgesehen von zweifachverglasten Holzprofilen (ca. 1980) in den Untergeschossräumen und einer Heizungsanlage aus dem Jahr 1990, ist die ursprüngliche Ausstattung aus dem Ursprungsbaujahr noch vorhanden. Insgesamt ist von einem Instandhaltungs- und Renovierungsrückstau auszugehen (vgl. Punkt 4.5).

Unter Berücksichtigung des vorgegebenen Berechnungsmodells des Gutachterausschusses, wird zunächst eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren in Ansatz gebracht (80 Jahre GND abzgl. 60 Jahre Alter).

Die Erwartungen des Marktes stimmen mit der rechnerisch angenommenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nicht überein. Insbesondere aus energetischer Sicht ist der gegebene Zustand als unwirtschaftlich zu bezeichnen. Eine entsprechende Würdigung erfolgt hier über die Marktanpassung (vgl. Punkt 7.5) bzw. über den gewählten Mietansatz (vgl. Punkt 8.1).

Der im Westen auf dem Grundstück vorhandene Carport ist von dem Grundstück selbst nicht zugänglich. Er ist über den *Garzweg* erschlossen und mit dem Pkw befahrbar. Der Weg vom Carport zum Wohnhaus führt fußläufig über den *Garzweg* und die Hofauffahrt.

Der Carport besteht aus einer Holzständerkonstruktion mit einem Flachdach aus Bitumenwellplatten (gemäß Baubeschreibung: Onduline Dachplatten). Der Boden ist gepflastert. Der Carport ist Anfang der 1990 Jahre zunächst ohne Genehmigung erstellt worden; die nachträgliche Baugenehmigung wurde, gemäß den Unterlagen, im Jahr 1994 mit Bauscheinnummer 174/94 erteilt.

Der Wert des Carports wird anhand der Tabellen der Normalherstellungskosten und anhand von Erfahrungswerten überschlägig ermittelt und pauschal in Ansatz gebracht.

4.4 Bauweise und Ausstattung

◆ Gebäudetyp

Hauptgebäude:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Vollgeschosse:	Eins
Baujahr:	Ca. 1964
Unterkellerung:	Voll unterkellert
Dachgeschoss:	Nicht vorhanden (Flachdachkonstruktion)

◆ Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise
Außenfronten:	UG: Putz; EG: Klinker
Hauseingangstür:	Holzprofil mit Glasausschnitt (Einfachverglasung)
Fenster:	Holzprofile mit Einfachverglasung im Erdgeschoss (abgesehen von zwei Fenstern im Wohnzimmer mit Doppelverglasung) Holzprofile mit Doppelverglasung im Untergeschoss Überwiegend manuelle Rollläden vorhanden
Dach:	Stahlbeton-Flachdachkonstruktion mit Flachdachabdeckung und Kiesschüttung
Treppe:	Massiv mit Fliesenbelag ohne Geländer, Flachstahlhandlauf an der Wand

◆ Ausstattung

Innentüren:	Holz-Füllungstüren mit Holzzargen, eine Glastür am Windfang
Deckenbehandlungen:	Überwiegend Putz bzw. Tapete, im UG teilweise Holzverkleidung
Wandbehandlungen:	Überwiegend Tapete; Küche: Fliesenspiegel Bäder: Fliesen bis ca. 1,60 m bzw. 2,00 m Höhe
Fußböden / Oberböden:	EG: WC, Windfang, Bad, Küche und Abstellraum: Fliesen, Wohnzimmer und Flur: Parkett; Schlafräume: Teppich UG: Wohnräume: Fliesen, Kellerräume: Rohbeton
Heizung und Warmwasserbereitung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung (ca. 1990) Flachstahlheizkörper in Nischen unter den Fenstern
Elektroinstallationen:	Normale Ausstattung mit ausreichend Brennstellen und Steckdosen, Leitungen unter Putz
Ausstattungsmerkmale der Nassräume:	EG WC: Waschtisch, Toilette EG Bad: Badewanne, Waschtisch, Toilette UG: Dusche, Waschtisch, Toilette
Besondere Bauteile:	Balkon (Betonplatte mit Fliesenbelag, Stahlrohr mit Holzgeländer) Kleines Glasvordach an der Eingangstür im UG

Außenanlagen

Die Außenanlagen wie Ver- und Entsorgungsleitungen, Hofbefestigungen, Einfriedungen, bauliche Außenanlagen, Terrassen, Schutz- und Gestaltungsgrün u.Ä. sind in der Bewertung besonders zu berücksichtigen. Die Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Außenanlagen können entweder mittels ihrer Normalherstellungskosten oder aber anhand von Erfahrungswerten ermittelt werden, wobei Letzteres in der gutachterlichen Bewertungspraxis üblich ist.

Bei der Vorgehensweise über Erfahrungssätze werden die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen in einem Prozentsatz der Herstellungskosten der Gebäude einschließlich der besonderen Bauteile und besonderen Betriebseinrichtungen ausgedrückt. Dabei gelten folgende Prozentsätze*:

bei Außenanlagen einfacher Ausführung	2 - 4 %
bei Außenanlagen durchschnittlicher Ausführung	5 - 7 %
bei Außenanlagen aufwendiger Ausführung	8 - 12 %

*(Quelle: Vogels. M., „Grundstücksbewertung marktgerecht“, 5. Auflage, Bauverlag, Berlin, 1996, S. 131)

Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Strom-, Wasseranschluss, Gas, Telefon
Entwässerungsanlage:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Wege- und Hofbefestigung:	Verbundsteinpflasterung
Einfriedung:	Bewuchs, Stützmauern aus Betonsteinen
Gärtnerische Anlage:	Raseneinsaat, Gestaltungsgrün
Sonstige bauliche Anlagen:	Gepflasterte Treppenstufen entlang der Gebäudeseiten, Stützmauern

Die Außenanlagen befinden sich in einem relativ gepflegten Zustand; sie werden aufgrund der topographischen Gegebenheiten mit den Stützwänden und den Treppen als durchschnittlich bis aufwendig eingestuft.

4.5 Baulicher Zustand

Modernisierungen

Die Fenster im Untergeschoss sowie die zwei Fensterelemente im Wohnzimmer (EG) wurde ca. 1980 mit einer Doppelverglasung versehen. Etwa zu diesem Zeitpunkt wurden auch die Innentüren sowie die Maler- und Tapeziererarbeiten erneuert und das kleine Glasvordach am Eingang im Untergeschoss angebracht. Gemäß Typenschild stammt die Heizung aus dem Jahr 1990. Etwa zu diesem Zeitpunkt wurden die alten Rippenheizkörper durch Flachstahlheizkörper ersetzt und die Flachdachkonstruktion saniert. Augenscheinlich sind seither keine Modernisierung oder sonstige Renovierungen mehr durchgeführt worden.

Schäden und Mängel

Abgesehen von einem Riss an der Unterseite der Balkonplatte, einer gesprungenen Scheibe in der Eingangstür im UG sowie einer gesprungenen Scheibe an der Hauseingangstür waren augenscheinlich keine gravierenden Schäden an dem Gebäude erkennbar. Es ist jedoch festzustellen, dass sich die Ausstattung in einem renovierungsbedürftigen Zustand befindet. Die Tapeten lösen sich in den Fugenbereichen bereits von den Wänden, die Gebrauchsspuren der letzten Jahre sind zum Teil deutlich sichtbar. Im Wohnzimmer sind die Maler- und Tapeziererarbeiten im Bereich des Türbogens zum Flur nach Einbau der Zarge nicht ausgebessert worden, hier ist der Putz sichtbar, Tapetenstücke fehlen.

Die Teppiche liegen zum Teil wellig und sind erneuerungsbedürftig.
Die Bäder im Erdgeschoss stammen noch aus den 1960er (EG) bzw. 1970er Jahren (UG). Sie sind teilweise verschmutzt und erneuerungsbedürftig. Sie entsprechen nicht mehr dem Zeitgeschmack und den Anforderungen an heutigen Wohnkomfort.

4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Die **Wohnlage** ist aufgrund der Lage am oberen Berghang mit dem entsprechenden Ausblick und der Nähe zu dem Waldgebiet als gute Wohnlage - entsprechend der Klassifizierung in dem Mietspiegel - einzustufen. Eine Geschäftslage ist für das Grundstück nicht gegeben. Die Lage zu Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ist als gut zu bezeichnen. Die Verkehrslage ist ebenfalls als normal einzustufen.

Das **Grundstück** befindet sich in einem relativ gepflegten Zustand. Die Außenanlagen sind als durchschnittlich bis aufwendig zu bezeichnen. Aufgrund der Hanglage, ist kaum eine nutzbare, ebene Freifläche vorhanden.

Das **Gebäude** entspricht in seiner Ausstattung überwiegend einem Gebäude der Standardstufen 1 bis 2 - gemäß den Tabellen der ImmoWertV. Das Gebäude weist einen allgemeinen Instandhaltungs- und Renovierungsrückstau auf. Die energetische Ausstattung des Gebäudes ist als schlecht einzustufen. Die ausragende Betonplatte, die Heizkörpernischen unter den Fenstern, die einfachverglasten Fenster- und Türelemente sowie die ungedämmten Rollladenkästen bilden sogenannte Wärmebrücken. Ein verständiger Erwerber wird kurz- bis mittelfristig mit umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bzw. deutlich erhöhten Wohnnebenkosten rechnen müssen.

4.7 Bauzahlen

Die tatsächliche Raumaufteilung im Erdgeschoss stimmt im Wesentlichen mit den beigefügten Zeichnungen überein, lediglich die Türöffnung vom Flur zur Küche ist nicht vorhanden.

Der Untergeschossgrundriss stimmt mit den Zeichnungen nur in einigen Bereichen überein. Hier ist die Kellergarage nicht zur Ausführung gekommen, stattdessen ist ein Wohnraum ausgebaut worden. Zudem ist auch der westliche Gebäudeteil unter dem Erdgeschoss unterkellert (hier befinden sich Abstellräume und die Heizungsanlage sowie ein Kellerausgang). Der dargestellte Heizungsraum ist als Wohnraum, der Vorratsraum als Waschküche/Küche hergerichtet (der Zugang erfolgt von kleinen Flur, eine Tür zum Eingangsflur ist nicht vorhanden). In dem dargestellten Keller ist also eine Einliegerwohnung vorhanden.

Für die Wertermittlung im Sachwertverfahren ist die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277/1987 maßgeblich. Die Berechnung erfolgt anhand der vorhandenen Zeichnungen und Unterlagen (die Maße sind den Zeichnungen entnommen oder graphisch daraus ermittelt worden). Die Ergebnisse sind für den Wertermittlungszweck mit ausreichender Genauigkeit berechnet. Sie gelten nur für diese Gutachterentwertung.

Bruttogrundfläche:

Wohnhaus

Untergeschoss	ca. 5,740 m x ca. 15,170 m	rd. 87,08 m ²	
	ca. 4,500 m x ca. 10,360 m	rd. 46,62 m ²	
	ca. 2,250 m x ca. 1,500 m	rd. 3,38 m ²	
		rd. 137,08 m ²	rd. 137,00 m ²
Erdgeschoss	siehe Untergeschoss	rd. 137,08 m ²	rd. 137,00 m ²
			rd. 274,00 m²
Carport	ca. 3,700 m x ca. 9,000 m	rd. 33,30 m ²	rd. 33,00 m²

Wohnfläche:

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist die Wohnfläche maßgeblich. Die notwendigen Flächenberechnungen lagen der Bauakte bei (vgl. Anlage 5). Diese wurden anhand der Zeichnungen auf ihre Plausibilität und stichprobenartig rechnerisch überprüft. Sie werden als richtig unterstellt.

Untergeschoss

Duschbad	ca. 1,510 m x ca. 1,635 m x 0,97	2,39 m ²	
Flur	ca. 1,260 m x ca. 8,635 m x 0,97	10,55 m ²	
Waschküche	ca. 3,635 m x ca. 2,385 m x 0,97	8,41 m ²	
Wohnraum	ca. 3,635 m x ca. 4,385 m x 0,97	15,46 m ²	
Wohnraum	ca. 5,135 m x ca. 4,07 m x 0,97	20,27 m ²	
		<u>rd. 57,08 m²</u>	rd. 57,00 m²

Erdgeschoss (vgl. Anlage)

<i>Eltern</i>		14,50 m ²	
<i>Sohn</i>		8,07 m ²	
<i>Tochter</i>		8,77 m ²	
<i>Flur</i>		5,82 m ²	
<i>Bad</i>		4,38 m ²	
<i>Flur</i>		7,03 m ²	
<i>Windfang</i>		2,79 m ²	
<i>WC</i>		2,15 m ²	
<i>Abstellraum</i>		7,37 m ²	
<i>Küche</i>		8,70 m ²	
<i>Essen</i>		11,20 m ²	
<i>Wohnzimmer</i>		24,90 m ²	
Balkon	ca. 10,240 m x ca. 1,200 m x 0,25	rd. 3,07 m ²	
		<u>rd. 108,75 m²</u>	rd. 109,00 m²
			rd. 166,00 m²

5. Wertermittlungsverfahren

5.1 Allgemeines

Zu ermitteln ist der Verkehrswert.

Der Verkehrswert ist weder mit den Herstellungskosten noch mit dem steuerlichen Einheitswert zu verwechseln. Weiterhin bleiben kaufpreisbindende Faktoren wie z.B. Ratenzahlungen, Gewerbesteuer, Gebühren usw. bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können nach der Wertermittlungsverordnung drei unterschiedliche Verfahren Anwendung finden, welche in der Rechtsprechung als gleichrangig angesehen werden.

Das **Vergleichswertverfahren** ermittelt den Verkehrswert durch Vergleich mit gezahlten Kaufpreisen geeigneter Vergleichsobjekte, bei denen die maßgeblichen Wertfaktoren übereinstimmen. Da die Praxis selten genügend derartige Vergleichsobjekte bietet (ausgenommen Eigentumswohnungen), beschränkt sich das Vergleichswertverfahren überwiegend auf die Ermittlung des Bodenwertes.

Nach den Wertermittlungsrichtlinien wird in der Regel für die Gebäudewerte das Sach- und Ertragswertverfahren die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes bilden.

Das **Sachwertverfahren** wird überwiegend bei Grundstücken mit Gebäuden angewendet, die der Eigennutzung dienen und bei denen es auf einen wirtschaftlichen Gewinn nicht in erster Linie ankommt. Diese Regelung trifft auch zu, wenn das Gebäude vorübergehend vermietet wird (Eigenheim etc.). Der Sachwert wird anhand der Herstellungskosten für einen Neubau ermittelt, unter Berücksichtigung einer in Folge von Alter, Schäden oder Mängel bedingten technischen Wertminderung. Der Sachwert eines Grundstücks besteht aus der Summe von Bauwert und Bodenwert.

Das **Ertragswertverfahren** ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur Ertragserzielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die nachhaltig erzielbaren Erträge bestimmt, die nach Abzug der Bewirtschaftungskosten und des zu verzinsenden Bodenwertanteiles verbleiben. Der Sachwert interessiert erst in zweiter Linie, etwa wegen der Qualität der verarbeiteten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge. Der Ertragswert des Grundstückes besteht aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles. Hierbei sind insbesondere die Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes zu beachten.

5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ist der Verkehrswert des hier maßgeblichen Objektes anhand des Sachwertverfahrens zu ermitteln, da dieses üblicherweise nicht als Renditeobjekt, sondern zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung bestimmt ist.

Als zweites Verfahren wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt, deren Ergebnis unter Würdigung der Aussagekraft zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen wird.

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.1 Allgemeines

Der Bodenwert ist im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Der Bodenwert ist abhängig von der Nutzung und den Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Neben den tatsächlichen Eigenschaften wie Lage, Größe, Zuschnitt, Erschließungszustand und Bodenbeschaffenheit sind auch die baurechtlichen Bestimmungen für die Nutzungsmöglichkeiten (Art und Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeit) entscheidend.

6.2 Preisvergleich zum 01.01.2023 (§ 196 BauGB)

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2023. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 sind bislang noch nicht veröffentlicht bzw. beschlossen. Aufgrund der derzeitigen Entwicklung mit einem zu erkennenden Rückgang der Kauffälle und sinkenden Kaufpreisen, wird die zeitliche Anpassung des Richtwertes mit 1,0 angenommen.

Unmittelbare Grundstückspreise aus der Nachbarschaft sind der Sachverständigen nicht bekannt, so dass auf den mittelbaren Vergleich über die Bodenrichtwertkarte zurückgegriffen wird.

Der Gutachterausschuss ermittelt aus tatsächlichen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke Bodenrichtwerte und veröffentlicht diese in jährlichen Abständen in einer Bodenrichtwertkarte. Die dort angegebenen Richtwerte beziehen sich auf die gekennzeichneten Zonen und jeweils ein Richtwertgrundstück, welches eine normale zonentypische Beschaffenheit und Größe aufweist. Im Regelfall werden die Richtwerte für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke ermittelt.

Lt. Bodenrichtwertkarte wird für das hier maßgebliche Gebiet ein Wert von **95,00 €/m²** ausgewiesen, wobei ein erschließungsbeitragsfreies Richtwertgrundstück als Wohnbaufläche mit einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise und einer Größe von 700 m² zugrunde gelegt wurde.

6.3 Ableitung des Bodenwertes

In dem vorliegenden Fall ist das Grundstück hinsichtlich der wertbeeinflussenden Kriterien als überwiegend typisch für dieses Richtwertgebiet einzustufen. Die Beschaffenheit als Hanggrundstück trifft auf die gesamte Richtwertzone zu und ist somit als in dem lagetypischen Richtwerten enthalten. Aufgrund der Wohngebietsrandlage mit der Nähe zu dem Waldgebiet und der Ausblickmöglichkeit über das südliche Umland, wird ein Zuschlag von rd. 10 % berücksichtigt, für den unregelmäßigen Zuschnitt wird ein Abschlag von rd. 3 % angehalten.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, des Grundstückszuschnitts, der Lage sowie der ortsüblichen Verhältnisse wird für das Grundstück ein Preis von **rd. 100,00 €/m²** (95,00 €/m² x 1,10 x 0,97; gerundet) einschließlich der Erschließungskosten für angemessen gehalten.

6.4 Bodenwert

Die Ermittlung der Bodenwerte erfolgt unter der Annahme, dass keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse im Sinne der ImmoWertV vorliegen. Bei freier Abwägung schätzt die Unterzeichnerin den Bodenwert des Grundstücks zum Bewertungsstichtag auf:

Grundstückgröße: 691 m² á 100,00 €/m² **rd. 69.100,00 €**

7. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21-23 ImmoWertV geregelt.

Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage des Herstellungswertes ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) wird pauschal zum Zeitwert geschätzt.

Grundlagen

Normalherstellungskosten von Gebäuden

Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden mit Runderlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 01.08.1997 (RS I 3-630 504-4) im Bereich des Bundes eingeführt. Mit Erlass vom 01.12.2001 hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) die NHK auf das Jahr 2000 fortgeschrieben und auf Euro umgestellt. Mit der Einführung der Sachwertrichtlinie hat das Bundesministerium die NHK auf das Jahr 2010 angepasst.

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachterin auf der Basis der Preisverhältnisse aus dem Jahr 2010 angesetzt.

Baunebenkosten

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden daher jeweils objektspezifisch angegeben.

Korrekturfaktoren

Bei den bereits näher beschriebenen Normalherstellungskosten von Gebäuden, wiedergegeben z.B. in „*Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“ (Kleiber –Simon –Weyers), handelt es sich um durchschnittliche Werte für das gesamte Bundesgebiet.

Durch die Anwendung der Korrekturfaktoren werden die Werte auf die regionalen, ortsspezifischen und sonstigen Verhältnisse angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Während die technische Restnutzungsdauer von Gebäuden oftmals 100 Jahre und mehr beträgt, ist nach vorherrschender Meinung die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer der meisten, in konventioneller Bauweise errichteten baulichen Anlagen – je nach Objekttyp – auf 30 bis 90 Jahre begrenzt.

7.1 Gebäudedaten

Den zuvor dargelegten Erkenntnissen entsprechend weist das Gebäude folgende Daten auf:

Baujahr	ca.	1964
Somit Alter in Jahren bezogen auf den Stichtag	rd.	60 Jahre
Geschätzte Restnutzungsdauer weitere	rd.	20 Jahre
Bruttogrundfläche	ca.	274,00 m ²

Aus den Tabellen der Normalherstellungskosten wird unter Berücksichtigung des Gebäudetyps, der Wägungsanteile der einzelnen Ausstattungsmerkmale sowie der besonderen Bauteile ein Kostenkennwert von rd. 790,00 €/m² Bruttogrundfläche ermittelt.

Der Kostenkennwert ist unter Berücksichtigung der sonstigen Korrekturfaktoren umzurechnen:

Normalherstellung unter Berücksichtigung der Korrekturfaktoren:

Grundwert		rd.	790,00 €/m ²
· Korrekturfaktoren objektspezifisch:			
Baunebenkosten (sind mit 17% im Kostenkennwert enthalten)	1,00		
Wohnungsgröße	1,00		
Grundrissart	1,00		
Normalherstellungskosten	790,00 €/m ² x 1,00 x 1,00 x 1,00	rd.	790,00 €/m ²
· Korrekturfaktoren regionalspezifisch:			
Bundesland: NRW	1,00		
Ortsgröße	1,00		
Baupreisindex (Bauwirtschaft gem. statistischem Bundesamt) (Durchschnitt 2010 = 100 bzw. Nov. 2023 = rd. 179,1)	1,791		
Normalherstellungskosten	790,00 €/m ² x 1,00 x 1,00 x 1,791	rd.	1.415,00 €/m ²

Gebäudeherstellungswert

Gemäß Berechnung:	rd. 274,00 m ² x 1.415,00 €/m ²	rd.	387.700,00 €
Alterswertminderung linear (Wert R Anlage 8b)			
./ 75,00% von dem zuvor ermittelten Wert		rd.	<u>-290.800,00 €</u>
Sachwert des Gebäudes		rd.	<u><u>96.900,00 €</u></u>

7.2 Außenanlagen

Die Außenanlagen werden anhand von Erfahrungssätzen bewertet. Betrachtet wird der Zeitwert. Bei der Vorgehensweise über Erfahrungswerte werden die baulichen Außenanlagen in einem Prozentsatz der Herstellungskosten der Gebäude nach Abzug der Alterswertminderung ausgedrückt. Hier werden bei einer vorhandenen durchschnittlichen bis gehobenen Ausstattung nach den Angaben von Vogels insgesamt rd. 8,0 % zugrunde gelegt (vgl. Punkt 4.4).

Zeitwert der Außenanlagen insgesamt

96.900,00 € x 8 %	rd. 7.800,00 €
-------------------	-----------------------

7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere technische Einrichtungen, wie z.B. eine Aufzugsanlage, eine Klima-, Solar oder Alarmanlage, sind in dem Gebäude nicht vorhanden, so dass hier keine gesonderte Wertermittlung durchzuführen ist. Die besonderen Bauteile, hier der Balkon und das Vordach, sind bei der Ableitung des Kostenkennwertes unter Punkt 7.1 bereits einbezogen worden, so dass hier ebenfalls keine gesonderte Bewertung erfolgt.

7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlage

Der Sachwert wird als Summe von Bauwert (Gebäudewert und Außenanlagen) sowie Bodenwert ermittelt.

Wohnhaus (vgl. Punkt 7.1)	rd. 96.900,00 €
Carport, anhand der Normalherstellungskosten und anhand von Erfahrungswerten ermittelt mit	rd. 3.000,00 €
Außenanlagen (vgl. Punkt 7.2)	rd. 7.800,00 €
Bodenwert Grundstück, erschließungsbeitragsfrei (vgl. Punkt 6.4)	rd. 69.100,00 €
Vorläufiger Sachwert	rd. 176.800,00 €

7.5 Marktanpassung

Der zuvor rechnerisch aus den Normalherstellungskosten abgeleitete Sachwert stellt in erster Linie den Substanzwert und noch nicht den Verkehrswert dar, der auf dem Grundstücksmarkt realisierbar wäre. Die vorhandenen baulichen Anlagen entsprechen oft nicht den genauen Vorstellungen oder dem Bedarf der Käufer, so dass diese mit Kaufpreisabschlägen reagieren. Der Verkehrswert ist somit in der Regel geringer als der Sachwert.

Einfamilienhäuser sprechen eine verhältnismäßig große Käuferschicht an, während zum Beispiel Zweifamilienhäuser schon eine deutlich geringere Nachfrage erfahren. Im Allgemeinen gilt: Je größer und teurer ein Objekt ist, desto stärker sinkt der Käuferkreis, d.h., umso stärker reagiert auch der Markt mit Abschlägen. Nach der Preissteigerung von Immobilien in den letzten Jahren sind bei jüngeren Gebäuden mittlerweile auch Zuschläge zu verzeichnen.

Der Gutachterausschuss für den Kreis Herford veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht folgende aussagekräftige Marktanpassungsfaktoren - ermittelt aus tatsächlichen Kaufpreisen der letzten Jahre - für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Sachwertfaktoren		
	KG, EG, Flachdach oder flach geneigtes Dach		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 200.000 €	200.000 bis 250.000 €	über 250.000 €
	1,09 4	1,17 13	1,11 15

Grundstücksmarktbericht 2023, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford, Seite 43

Die in die Bewertung der oben genannten Sachwertfaktoren eingeflossenen Bodenrichtwerte und Herstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2022. Sowohl der Bodenwert ist zwischenzeitlich gestiegen, als auch der aktuelle Baupreisindex, der im Vergleich zum letzten Jahr höher liegt. Beide Faktoren sind bereits voll in den vorläufigen Sachwert eingeflossen.

Zudem ist die aktuelle Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt zu würdigen. Hier liegen noch keine gesicherten Zahlen vor, es zeichnet sich jedoch ab, dass die noch bis Mitte 2022 registrierten Preiszuwächse mit dem 3. Quartal des Jahres 2022, also nach Beginn des Ukrainekrieges, stetig zurückgehen. In Verbindung mit den, seit Beginn des Jahres 2022, um nahezu das Vierfache gestiegenen Baufinanzierungskosten, der gestiegenen Inflation und der Unsicherheit im Zusammenhang mit der Energiepolitik, fallen die Preise für gebrauchte, insbesondere energetisch sanierungsbedürftige, Gebäude. Im vorliegenden Fall ist zudem der vorhandene Instandhaltungs- und Renovierungsrückstau zu würdigen. Die aus energetischer Sicht anstehenden Sanierungen und die Tatsache, dass die Heizung mit rd. 30 Jahren ihre technische Lebensdauer bereits erreicht hat, lassen einen Kaufpreis deutlich unterhalb des Mittels erwarten.

Unter Berücksichtigung der zuvor dargelegten Überlegungen, wird hier ein Abschlag von rd. 20 % und somit ein objektspezifischer Sachwertfaktor von rd. 0,89 für (1,09 – 0,20) für angemessen erachtet.

Der marktangepasste Sachwert für das Grundstück beläuft sich somit auf

rd. 176.800,00 € x 0,89

rd. 157.400,00 €

8. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 31-34 ImmoWertV geregelt.

Der Ertragswert des Grundstücks besteht aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert.

◆ Grundlagen

Rohertrag

Es ist eine marktübliche Miete in Ansatz zu bringen, aus der ein jährlicher Rohertrag ermittelt wird. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück.

Der Abschätzung eines marktüblich erzielbaren Rohertrages wird in Anlehnung an das vierte Mietrechtsänderungsgesetz des MHG vom 18.12.2018 (BGBl. I 2648) ein Zeitraum von 4 Jahren zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) und eine zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlage oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht umlagefähigen Betriebskosten (§ 32 ImmoWert V).

Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV). Er teilt sich auf in den Reinertrag der baulichen Anlage und den Bodenwertanteil.

Liegenschaftszins

Der Liegenschaftzinssatz ist eine Reihengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und ihnen zugeordnete Reinerträge) abgeleitet.

Welcher Liegenschaftzinssatz zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes zu ermitteln (§ 34 ImmoWertV).

Restnutzungsdauer

Die Ausführungen unter Punkt 7 gelten entsprechend.

8.1 Jahresrohertrag

Eine tatsächliche Miete für das Objekt liegt nicht vor.

In der Wertermittlung ist ein ortsüblicher und nachhaltig erzielbarer Mietpreis in Ansatz zu bringen.

Vergleichsmieten

Der Mietspiegel der Stadt Vlotho (aktueller Stand 2023) weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 80 m², in normaler Wohnlage und mit einem Baujahr zwischen 1961 und 1980 (angenommene Jahresspanne unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes) in einer Spanne von 3,21 €/m² bis 6,96 €/m² mit einem gewogenen Mittelwert von 4,83 €/m² aus. Die vergleichsweise große Spannweite lässt sich auf die unterschiedlichen Modernisierungsstandards dieser Baualterklasse zurückführen.

Die angegebenen Werte sind Mieten ohne Betriebskosten, d. h. sie enthalten neben dem Entgelt für die Überlassung der Mietflächen als Mietsache keine weiteren Kosten. Die Nebenkosten sind jeweils nach dem tatsächlichen Anfall in der jeweiligen Höhe auf die einzelnen Mietflächen des Objektes anteilig umzulegen und grundsätzlich zusätzlich zur ortsüblichen Vergleichsmiete vom Mieter zu entrichten.

Bei der Anwendung der Vergleichsmieten des Mietspiegels sind für besonders gute bzw. besonders schlechte Lagen Anpassungen vorzunehmen. Im vorliegenden Fall ist von einer normalen bis guten Lage, entsprechend der Angabe in dem Mietspiegel, auszugehen, so dass hier keine Anpassungen notwendig sind.

Die unterdurchschnittliche Energieeffizienz, mit den damit verbundenen hohen Wohnnebenkosten, sowie die einfach ausgestatteten Wohnräume (fehlende Renovierung und ursprüngliche Bäder) bedingen einen Mietwert aus dem unteren Bereich der genannten Mietwertspanne des Mietspiegels.

Erfahrungswerte zeigen, dass mit steigender Wohnfläche die Quadratmeterpreise sinken. Ein Abschlag wird hier allerdings nicht für notwendig erachtet, da es sich bei der Wohnung nicht um eine Wohnung im klassischen Geschosswohnungsbau handelt, sondern um ein individuell nutzbares Wohnhaus. Nach Ansicht der Sachverständigen, hebt der Vorteil der Nutzungsmöglichkeiten von Nebenräumen (Keller) und Garten den Wertnachteil bei „übergroßen“ Wohnungen auf.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Überlegungen und der sonstigen Faktoren, werden folgende Mietwerte als nachhaltig erzielbar angenommen, wobei die Nutzung der sonstigen Nebenräume sowie die Gartennutzung in dem Mietpreis enthalten sind.

Hauptwohnung	109,00 m ²	x	3,60 €/m ²	rd.	392,40 €
Einliegerwohnung	57,00 m ²	x	3,50 €/m ²	rd.	199,50 €
Carport	pauschal			rd.	20,00 €
				rd.	<u>611,90 €</u>

Für Einfamilienhäuser wird wegen der Unterschiede in den örtlichen Gegebenheiten (Nebenräume, Grundstücksgröße, etc.) häufig ohne Berücksichtigung der Wohnfläche auch pauschale Mietwerte vereinbart. Der Mietpreis ist auch bei einer Nutzung als Einfamilienhaus (also durch eine Partei) als marktgerecht anzusehen. Den nachhaltig erzielbaren Rohertrag des Objektes schätzt die Unterzeichnerin auf

monatlich rd. 610,00 €

Diese Mietwertschätzung hat keinen Einfluss auf evtl. bestehende und andere Mietverträge und ist auch nicht geeignet, eine Mietänderung zu begründen.

Es ergibt sich ein Jahresrohertrag von 610,00 € x 12 Monate rd. **7.320.00 €**

8.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag

Betriebskosten

Die Zahlung der Betriebskosten, wie städtische Abgaben, Versicherung, Kosten für Wasser, Heizung Treppenlicht etc. obliegt dem jeweiligen Nutzer und wird durch Umlage gedeckt. Die Betriebskosten bleiben daher unberücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung und Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten werden nach der Anlage 3 der ImmoWertV angesetzt.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die Kosten für die Aufsicht bzw. den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Die Verwaltungskosten werden nach der Anlage 3 der ImmoWertV angesetzt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen. Das Mietausfallwagnis liegt nach der Anlage 3 der ImmoWertV für Wohnraum bei 2 %.

Die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten sind nicht bekannt. Sie werden daher anhand von Erfahrungswerten unter Bezugnahme auf die Anlage 3 der ImmoWertV wie folgt angenommen:

Instandhaltungskosten Wohnhaus			
13,80 €/m ² x rd. 166,00 m ² Wohnfläche	=	2.290,80 €/Jahr	
Instandhaltungskosten Carport			
1 x 104,00 €/Jahr/Stellplatz	=	104,00 €/Jahr	
Verwaltungskosten Wohnhaus (angenommen 1 Partei)			
1 x 351,00 €/Jahr/Einheit	=	351,00 €/Jahr	
Verwaltungskosten Carport			
1 x 46,00 €/Jahr/Stellplatz	=	46,00 €/Jahr	
Mietausfallwagnis			
2 % von 7.320,00 €/Jahr	=	146,40 €/Jahr	
		<u>2.938,20 €/Jahr</u>	rd. 2.938,00 €/Jahr

Das entspricht ca. **40,1 %** des Jahresrohertrages. Der Prozentsatz ist überdurchschnittlich hoch, erklärt sich jedoch durch den schlecht unterhaltenen Zustand und die dadurch gering angesetzte Miete.

Der Jahresreinertrag ergibt sich aus:

Jahresrohertrag	rd.	7.320,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	rd.	- 2.938,00 €
	rd.	<u>4.382,00 €</u>

8.3 Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszinssatz nach § 21 ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz spiegelt die Rentabilität einer Kapitalanlage in Immobilien wider. Der zuständige Gutachterausschuss ermittelt gem. § 193 Baugesetzbuch Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser konnten aufgrund einer zu geringen Anzahl an vermieteten Objekten keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden. Für Dreifamilienhäuser nennt der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,80 % ± 0,85 %.

Der Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser ist geringer anzusetzen, als für Dreifamilienhäuser. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund des Gebäudetyps und der Lage sowie der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt und der tatsächlichen Nutzung als Einfamilienhaus sowie des übergroßen Grundstücks ein Liegenschaftszinssatz von rd. 1,50 % angenommen.

Der Jahresreinertrag teilt sich auf in den Bodenwertanteil und in den Anteil der baulichen Anlagen.

Jahresreinertrag (vgl. Punkt 8.2)	rd.	4.382,00 €
davon Bodenwertanteil (vgl. Punkt 6.4)		
1,50 % von 69.100,00 €	rd.	- 1.037,00 €
verbleibt der Ertragsanteil der baulichen Anlage von	rd.	3.345,00 €

Barwertfaktor

Aus der Tabelle für Barwertfaktoren ergibt sich bei einer rechnerischen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,50 % ein Vervielfältiger von **17,17** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

Somit ergibt sich ein Ertragswert der baulichen Anlage von

rd. 3.345,00 € x 17,17	rd.	57.400,00 €
------------------------	-----	--------------------

8.4 Ertragswert des Grundstücks

Ertragswert der baulichen Anlage (vgl. Punkt 8.3)	rd.	57.400,00 €
Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (vgl. Punkt 6.4)	rd.	69.100,00 €
Ertragswert	rd.	126.500,00 €

Der Ertragswert wurde nach grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, weshalb eine besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt entfällt.

9. Verkehrswert (§194 BauGB)

Ziel dieser Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB.

Der marktangepasste Sachwert am Wertermittlungstichtag beträgt
(vgl. Punkt 7.5) rd. 157.400,00 €

Der marktorientierte Ertragswert am Wertermittlungstichtag beträgt
(vgl. Punkt 8.4) rd. 126.500,00 €

Der Verkehrswert ist unter Würdigung der Ergebnisse abzuleiten:

Die Diskrepanz zwischen dem Sachwertergebnis und dem Ertragswertergebnis ergibt sich zudem aus dem stark gestiegenen Baupreisindex und - den im Vergleich dazu - lediglich moderat angestiegenen Mieten. Einfamilienhausgrundstücke werden in der Regel zur Eigennutzung erworben. Der Vorteil des individuellen Wohnens wird hierbei stärker bewertet als die ggf. zu erzielenden Erträge. Bei der Kaufentscheidung spielt aber auch das Argument einer eingesparten Miete eine Rolle, so dass auch der Ertragswert zu würdigen ist.

Nach Erachten der Sachverständigen ist dem Sachwert ein Gewicht von rd. 2/3 und dem Ertragswert ein Gewicht von rd. 1/3 beigemessen:

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus
mit Einliegerwohnung im Untergeschoss
sowie einem Carport
bebaute Grundstück
Garzweg 26
in 32602 Vlotho

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt anhand der angewandten Ermittlungsverfahren (gerundet auf volle fünftausend Euro)

mit insgesamt **rd. 147.000,00 €**

in Worten **(Einhundertsiebenundvierzigtausend Euro)**

zum Wertermittlungstichtag am **14.02.2024** nach grundstücksmarktgerechten Wertansätzen festgestellt.

Die Erstellung des vorstehenden Gutachtens erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen ohne persönliches Interesse am Ergebnis. Es wurde gemäß dem geleisteten Eid unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erstattet.

Ich versichere, dass das Gutachten nach dem heutigen Stand der Kenntnis angefertigt wurde.

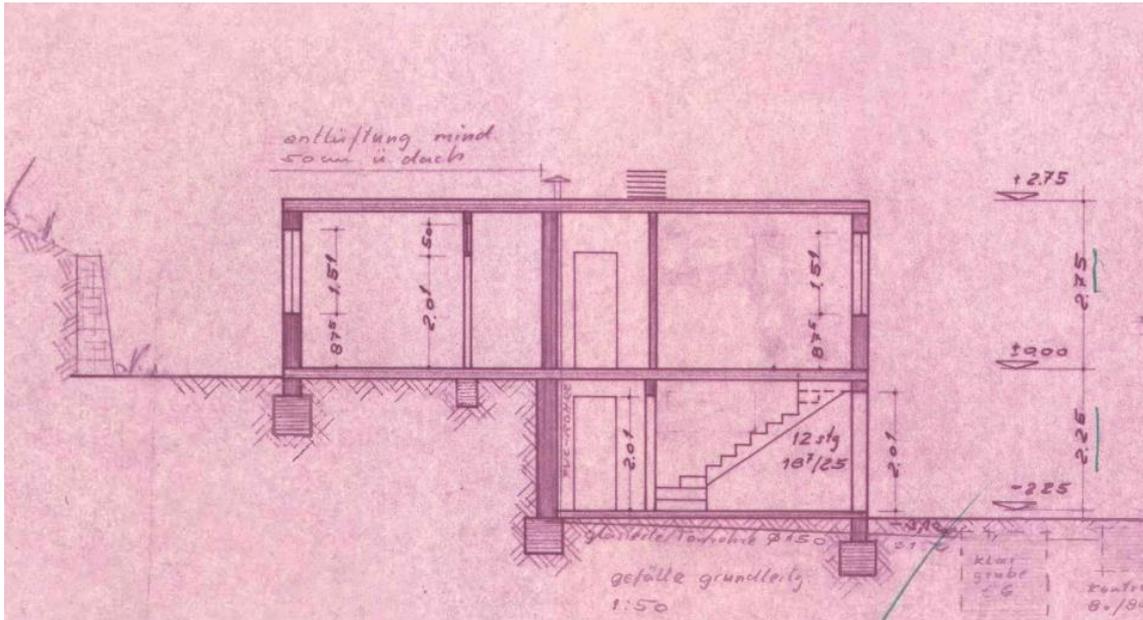
Lübbecke, den 27. Februar 2024

Anlagen im Originalgutachten

1. Übersichtsplan
2. Umgebungsplan
3. Lageplan
4. Baubeschreibungen aus der Bauakte
5. Bauzahlen aus der Bauakte

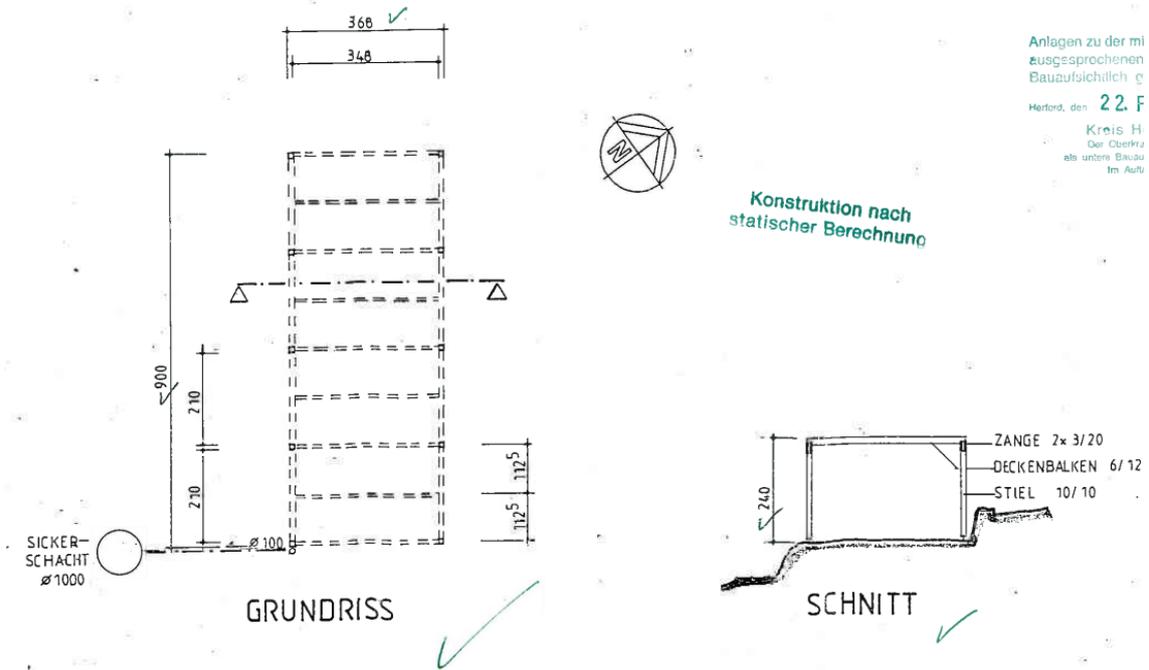
Zeichnungen

Fotos*



Schnitt

Carport



Nordansicht



Westansicht
(vom Carport aus)



Carport



Literaturverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist mit den jeweils gültigen Änderungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010, S. 639)
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertV 88) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988, S. 2209) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I 1997, S. 2081)
- Richtlinien für die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) von Grundstücken (WertR '06) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.1991 (Beil. BAnz. Nr. 182 a vom 27.09.1991) Neubekanntmachung 01. März 2006
- Richtlinien zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie SW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2012 (BAnz. AT vom 18.10.2012)
- Richtlinien zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswert-richtlinie VW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2014 (BAnz. AT vom 11.04.2014)
- Richtlinien zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie EW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstücke (Gutachterausschuss-verordnung NRW - GAVO - NRW) vom 23.03.2004 (GV. NRW S. 146) mit der jeweils gültigen Änderung
- Zweite Berechnungsverordnung – II. BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178) zuletzt geändert durch den Art. 8 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I 2001, S. 2376)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung Bau O NW) vom 01. März 2000 (GV. NRW S.256) mit der jeweils gültigen Änderung
- Kleiber „*Verkehrswervermittlung von Grundstücken*“: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV - 6., vollst. neu bearbeitete Auflage, Bundesanzeiger-verlag, 2010
- Kleiber - Simon - Weyers „*Verkehrswervermittlung von Grundstücken*“: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. - 4., vollst. neu bearb. und erw. Auflage, Bundesanzeigerverlag, 2002
- Ross-Brachmann „*Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen*“, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen, 2005
- Vogels, Manfred: *Verrrentung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten: Tabellen mit Berechnungsgrundlagen von Leibrenten, Zeitrenten und dynamischen Renten*, 2. Aufl., Bauverlag, Berlin
- Kröll, Ralf, „*Rechte und Belastungen bei der Verkehrswervermittlung von Grundstücken*“, 1. Auflage, Luchterhandverlag, Neuwied; Kriftel, 2001